
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BNL SPA Gestione Asset Problematici Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **603/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Fabbricato direzionale

Esperto alla stima: Geom. Diego Rossetto
Codice fiscale: RSSDGI58T29L736M
Partita IVA: 02281540274
Studio in: Via Milano 11 - 30172 Mestre
Telefono: 0415342464
Fax:
Email: geomross.studio@gmail.com
Pec: diego.rossetto@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via della Pila - Marghera - Venezia (Venezia) - 30175

Descrizione generica: Zona industriale di Porto Marghera

Identificativo Lotto: 001 - Fabbricato direzionale

Corpo Fabbricato direzionale: frazione: Marghera , Via della Pila

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore del fondo identificato al foglio 1 mappale 412 superficie (mq) . A rogito di Notaio Rubino in data 14/12/2000 ai nn. 64628 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 29/09/2003 ai nn. 36663/23258; Convenzione di piano di recupero di iniziativa privata area .

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo perpetuo ad uso pubblico; A rogito di Notaio Rubino in data 17/09/2003 ai nn. 74809; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/09/2003 ai nn. 36663/23258;

- Descrizione onere: Costituzione gratuita di vincolo perpetuo ad uso pubblico; A rogito di Notaio Rubino in data 17/09/2003 ai nn. 74809; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 29/09/2003 ai nn. 36664/23259;

- Ipoteca volontaria annotata

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€778.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€778.000,00**

Sommario



Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

Edificio ad uso direzionale in condizioni di grezzo basilare con annessa area pertinenziale scoperta, situato a Marghera (VE) - Via della Pila, sviluppato su quattro piani fuori terra ed avente una superficie commerciale complessiva di circa 8700 mq.

Confrontando quanto realizzato con la documentazione progettuale si rileva il mancato completamento delle strutture di copertura dell'ultimo piano (circa la metà della superficie del piano – vedi documentazione fotografica).

Detto immobile è stato iniziato nel 2000 ed è rimasto allo stato di grezzo dal 2009.

E' disponibile un'area comune destinata a parcheggio comune e soggetta a vincolo di uso pubblico (identificata dal sub 7 – BNC ai sub 4-8-9-10) non oggetto di esecuzione.



Beni in **Venezia (Venezia)**
Località/Frazione **Marghera**
Via della Pila

Lotto: 001 - Fabbricato direzionale

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Industriale degradata

Area urbanistica: industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Venezia - Padova.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Fabbricato direzionale.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Marghera , Via della Pila

Edificio ad uso direzionale in condizioni di grezzo basilare con annessa area pertinenziale scoperta, situato a Marghera (VE) - Via della Pila, sviluppato su quattro piani fuori terra ed avente una superficie commerciale complessiva di circa 8700 mq. Detto immobile è stato iniziato nel 2000 ed è rimasto allo stato di grezzo dal 2009.

Quota e tipologia del diritto



1000/1000 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , foglio 1, particella 1688, subalterno 9, scheda catastale Non disponibile, indirizzo Via della Pila, piano T-1-2-3, comune Venezia, categoria F/3

Ulteriori informazioni: Edificio in corso di costruzione

Confini: Nord con Cavalcavia di Marghera, est con Via della Pila, sud con area a parcheggio comune con contiguo sub 8, ovest con sub 8

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 1, particella 1688, subalterno 10, scheda catastale Non disponibile, indirizzo Via della Pila, piano Terra, comune Venezia, categoria F/3

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo un fabbricato ancora in costruzione ed in fase di grezzo basilare, non è possibile alcuna realistica verifica della conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3736/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato da destinarsi ad uso direzionale

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 479345/2003

Intestazione:

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato da destinarsi ad uso direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/2003 al n. di prot. 479345

L'agibilità non è mai stata rilasciata non essendo mai stata completata l'opera.

4.1.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Essendo un fabbricato ancora in costruzione ed in fase di grezzo basilare, non è possibile alcuna realistica verifica della conformità edilizia; quanto ad oggi realizzato risponde ai progetti approvati.



Da ricerche effettuate presso il Comune di Venezia non risulta presentata richiesta di sospensione dell'esistente titolo edilizio.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2.a
Norme tecniche di attuazione:	NTA approvate
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di recupero di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Adunanza Comune di Venezia 18/9/2000
Obblighi derivanti:	Creazione area di parcheggio di mq 4322 da destinare ad uso pubblico (poi identificata dal sub 7 – BNC comune ai sub 4-8-9-10), di standard a verde per mq 2234, cessione di aree per l'allargamento della Via Elettricità e monetizzazione di mq 2088
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Essendo un fabbricato ancora in costruzione ed in fase di grezzo basilare, non è possibile alcuna realistica verifica della conformità urbanistica; di quanto ad oggi realizzato risponde ai progetti approvati

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto Fabbricato direzionale

Edificio ad uso direzionale in condizioni di grezzo basilare con annessa area pertinenziale scoperta, situato a Marghera (VE) - Via della Pila, sviluppato su quattro piani fuori terra ed avente una superficie commerciale complessiva di circa 8700 mq

Detto immobile è stato iniziato nel 2000 ed è rimasto allo stato di grezzo dal 2009; risulta privo di qualsivoglia impianto o finitura; non è stata completata la porzione centrale della copertura all'ultimo piano, corrispondente a circa il 50% della superficie del piano stesso.

Attualmente è in fase di abbandono e protetto sommariamente con reti metalliche contro le intrusioni o



utilizzi abusivi

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.200,00**

E' posto al piano: Terra - 1° - 2° 3°

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 18,50

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: In stato di completo abbandono per mancanza di completamento opere (al momento del sopralluogo sono evidenti i segni di accessi abusivi e di utilizzo degli spazi come ricovero di fortuna).

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta al grezzo basilare, avendo completato solamente la struttura principale in c.a. (orditura dei pilastri e delle travi di collegamento, solai dei piani e parzialmente di copertura, scale interne in c.a.) e finestrate laterali lato est e metà lato sud. Poiché è da circa 10 anni che non vengono eseguite opere di completamento o di mantenimento dell'edificio, sono evidenti all'interno segni di ammaloramento dei laterizi dei solai e delle strutture cementizie dovuti all'incontrollata esposizione da oltre 10 anni agli agenti atmosferici.

Nulla può essere detto circa le reali condizioni delle guaine impermeabilizzanti e del sottostante solaio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: da normalizzare
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: da normalizzare
Travi	materiale: c.a. condizioni: da normalizzare

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: pessime
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: da demolire
Manto di copertura	materiale: Guaina coibentazione: inesistente condizioni: da



demolire (poiché mai mantenuta da almeno 10 anni)

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **Cemento grezzo** condizioni: **pessime**

Scale posizione: **a rampe frazionate** rivestimento: **c.a.** condizioni: **pessime**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'edificio in questione non può essere definito secondo i correnti parametri estimativi, anche considerando il fatto che la costruzione è rimasta al grezzo dal 2009; ne consegue che un suo eventuale completamento richiederebbe necessariamente una completa verifica anche strutturale di quanto ad oggi costruito ed un accertamento delle reali condizioni dei laterizi. Si ritiene pertanto equo considerare un valore al mq disponibile, tenuto conto della pressoché nulla appetibilità commerciale di un simile bene (la cui destinazione urbanistica è vincolata).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Direzionale	sup lorda di pavimento	0	5.500,00	1,00	8.700,00	€ 100,00
			8.700,00		8.700,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Non rilasciabile perché edificio al grezzo

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.



Impianto non a norma.
 Non esiste la dichiarazione di conformità.
 Note: Non rilasciabile perché edificio al grezzo

Condizionamento e climatizzazione:
 Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
 Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
 Note Non rilasciabile perché edificio al grezzo

Impianto antincendio:
 Non esiste impianto antincendio.
 Non esiste certificato prevenzione incendi.
 Note impianto antincendio: Non rilasciabile perché edificio al grezzo

Ascensori montacarichi e carri ponte:
 L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.
 Note ascensori montacarichi: Non rilasciabile perché edificio al grezzo

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
 Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo; tale valutazione è valida solo a condizione di non effettuare operazioni di scavo ulteriori rispetto a quelle già eseguite

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 10/09/1992 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sandi, in data 10/09/1992, ai nn. 55330; trascritto a Venezia, in data 28/09/1992, ai nn. 19973/14402.

Titolare/Proprietario: dal 10/09/1992 al 11/04/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sandi, in data 11/04/2000, ai nn. 21399; trascritto a Venezia, in data 22/06/2000, ai nn. 19105/12749.

Titolare/Proprietario: dal 11/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Trasformazione di società - a rogito di Notaio Sandi, in data 11/04/2000, ai nn. 21399; trascritto a Venezia, in data 22/06/2000, ai nn. 19105/12749.

Identificativo corpo: Fabbricato direzionale

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Venezia (Venezia), Via della Pila Libero

Note: Edificio la cui costruzione non è stata mai completata ed è al momento in stato di sostanziale abbandono



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- A favore del fondo identificato al foglio 1 mappale 412 superficie (mq) . A rogito di Notaio Rubino in data 14/12/2000 ai nn. 64628 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 29/09/2003 ai nn. 36663/23258 ; Convenzione di piano di recupero di iniziativa privata area .

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa, a rogito di Notaio Talice in data 07/04/2005 ai nn. 60542/15398, per un importo di € 16.000.000 a garanzia di finanziamento capitale di € 8.000.000; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 08/04/2005 ai nn. 14282/3278;

6.2.2 *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Venezia rep. 8218 del 11/11/2016 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA, relativo al bene immobile di cui al fg. 1 – particella 1688 - cat. F/3 – Via della Pila Marghera – Piano 1-2-3-T; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 09/01/2017 ai nn. 570/350;

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Venezia rep. 8218 del 11/11/2016 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA, relativo al bene immobile di cui al fg. 1 – particella 1688 sub 9 - cat. F/3 – Via della Pila Marghera – Piano 1-2-3-T; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 13/01/2017 ai nn. 1176/785;

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo perpetuo ad uso pubblico; A rogito di Notaio



Rubino in data 17/09/2003 ai nn. 74809; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/09/2003 ai nn. 36663/23258;

- Descrizione onere: Costituzione gratuita di vincolo perpetuo ad uso pubblico; A rogito di Notaio Rubino in data 17/09/2003 ai nn. 74809; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 29/09/2003 ai nn. 36664/23259;

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: Non quantificabili perché edificio al grezzo
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non quantificabili perché edificio al grezzo
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non quantificabili perché edificio al grezzo

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Non definibili perché edificio al grezzo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non definibili perché edificio al grezzo

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Mestre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

Fabbricato direzionale. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Il costo di stima considera lo stato di fatto attuale, ipotizzando i costi occorrenti per la completa

Pag. 13

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



demolizione dell'eseguito al fine di rendere disponibile l'area per una nuova edificazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Direzionale	8.700,00	€ 100,00	€ 870.000,00
Valore corpo			€ 870.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 870.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00
Valore di stima			€ 870.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato direzionale	Fabbricato in corso di costruzione [C]	8.700,00	€ 870.000,00	€ 870.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 87.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non richiesto	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Fabbricato direzionale

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Atto di asservimento	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ ,00

Totale costi di cancellazione: € 5000,00**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 778.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Fabbricato direzionale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non definibile perché edificio al grezzo

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Fabbricato direzionale	778.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non richiesto

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) Visura Catastale
- 2) Elaborato Planimetrico
- 2°) Dettaglio elaborato planimetrico
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Osservazioni preliminari BNL
- 5) Risposta osservazioni
- 6) Estratto mappa
- 7) Visura conservatoria

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Fabbricato direzionale in costruzione
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Fabbricato direzionale: 1000/1000 di . - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Fabbricato direzionale: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> , foglio 1, particella 1688, subalterno 9, scheda catastale Non disponibile, indirizzo Via della Pila, piano T-1-2-3, comune Venezia, categoria F/3 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 1, particella 1688, subalterno 10, scheda catastale Non disponibile, indirizzo Via della Pila, piano Terra,



	comune Venezia, categoria F/3
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 778.000,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 778.000,00€

Data generazione:
14-12-2017 18:12

L'Esperto alla stima
Geom. Diego Rossetto



**STUDIO LEGALE
BISCOTTO – SCOGNAMIGLIO
E ASSOCIATI**
Via G. Pisanelli n. 40 – 00196 Roma
Tel. 0636000635 – Fax 0636000636
e-mail : studiolegale@biscottoeassociati.it

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

ISTANZA AL G.E.

R.G.E. 603/2016 – G.E. Dott.ssa Bianchi – ud. 17.7.2018

La **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

procedente

Avv. Bruno Biscotto, Avv. Lucia Scognamiglio, Avv. Davide Cortese

CONTRO

XXXXX

esecutata

PREMESSO CHE

A. La Banca esponente, all'udienza del 22.5.2018, chiedeva la chiamata a chiarimenti del CTU.

B. Il Giudice adito disponeva che il CTU chiarisse per iscritto le ragioni per cui aveva ritenuto di ridurre a circa € 600.000,00 circa il valore del compendio nel termine del 25.6.2018, disponendone altresì la convocazione per l'udienza del 17.7.2018.

C. La difesa della Banca, avvedutasi del mancato rispetto del termine, accertava per le vie brevi che il CTU non ha ricevuto comunicazione dell'ordinanza 22.5.2018;

D. Pertanto, in previsione della partecipazione del CTU all'udienza del 17.7.2018, si ritiene opportuno ribadire quanto già osservato verbalmente all'udienza del 22.5.2018, ovvero che il Perito non ha risposto ai due quesiti fondamentali, che non sembrano affatto menzionati nella relazione definitiva.

Sono, infatti, mancate del tutto:

(i) la verifica della necessità dell'abbattimento del fabbricato in considerazione delle normative antisismiche, paventate nella bozza, ma non più nel documento definitivo;



(ii) la valutazione in base al metodo del costo (metodo utilizzato nell'estimo immobiliare come da normativa UE) nell'ipotesi che il cespite venga completato, contrariamente a quanto indicato dal CTU che, invece, ipotizza esclusivamente l'abbattimento della struttura allo stato attuale.

Si osserva, inoltre, che non è condivisibile la modalità di valutazione basata sostanzialmente su dati soggettivi e personali, piuttosto che su base tecnico-economica.

Ad avviso del precedente, invero, **il rischio di offerte speculative è altissimo**, ove si consideri che qualunque imprenditore intenzionato ad acquistare un bene simile con tale capacità edificatoria assentita ed in presenza di un'opera già edificata, seppure nella sola struttura – flessibile peraltro ad un riutilizzo anche per altre destinazioni d'uso - sia consapevole dei costi da sostenere per ultimare l'immobile traendone un benefico economico abnorme a fine investimento.

Lo stesso CTU, infatti, ammette che il valore indicato è di fatto relativo alla sola area edificabile, senza attribuire alcun valore a quanto già insistente sull'area.

Nel riportarsi, pertanto, alle osservazioni alla bozza di perizia, si ribadisce che il valore attuale del compendio si attesta intorno a € 3.000.000,00, fermo restando che il valore a base d'asta potrà scontare ulteriori abbattimenti per agevolare la vendita anche del 40% con un probabile prezzo di aggiudicazione congruo in circa € 1.800.000,00.

Tanto premesso, la Banca Nazionale del Lavoro spa chiede nuovamente che il CTU fornisca esaustivi chiarimenti in merito alle osservazioni di cui sopra,, nell'interesse non solo dei creditori, ma dello stesso debitore esecutato.

Venezia, 12 luglio 2018

Avv. Lucia Scognamiglio Avv. Bruno Biscotto Avv. Davide Cortese



dott. Giovanni Anfodillo PEC

Da: diego.rossetto <diego.rossetto@geopec.it>
Inviato: mercoledì 12 settembre 2018 15:18
A: giovannianfodillo@cert.odcvenezia.it
Oggetto: Re: E.I. n° 603/16 - BNL Spa c/ ~~APPE/SI~~ - G.E. Dott.ssa Silvia BIANCHI/ Relazione tecnica d'ufficio del 14/12/2017.

Priorità: Alta

Buongiorno,

il sub 9 può essere venduto anche senza il sub 10, poiché quest'ultimo è un semplice accesso pedonale dal Cavalcavia di Marghera aggiuntivo rispetto a quelli già esistenti in Via della Pila.

Il valore del sub 10 è nullo sia se venduto autonomamente (posto che si riesca a farlo poiché il suo unico e possibile punto di arrivo è nell'area pertinenziale scoperta del sub 9) sia se lo si venda congiuntamente al sub 9; il sub 10 ha una sua giustificazione solo se visto assieme al sub 9 (diversamente è un manufatto cementizio del tutto inutile e privo di qualsivoglia utilità).

Parimenti, il valore di vendita del sub 9 - così come la sua possibilità di accesso pedonale e carraio - è del tutto indipendente e non è in alcun modo influenzato dalla presenza o meno del sub 10.

Per quanto a mia conoscenza, nel momento del deposito viene preclusa al CTU la possibilità di accesso al fascicolo telematico (da qui probabilmente il mancato inserimento del documento successivo a tale momento), a meno di una forzatura manuale del sistema da parte della cancelleria.

Circa infine l'impossibilità di contattarmi telefonicamente, evidenzio che lo studio riceve ed effettua giornalmente numerose telefonate senza che vi siano i problemi da lei lamentati.

Farò comunque verificare il centralino dal gestore di telefonia.

Nella speranza di aver chiarito i suoi dubbi.

Cordialmente

Rossetto

Da: "dott. Giovanni Anfodillo PEC" giovannianfodillo@cert.odcvenezia.it

A: diego.rossetto@geopec.it

Cc:

Data: Wed, 12 Sep 2018 11:33:32 +0200

Oggetto: E.I. n° 603/16 - BNL Spa c/ ~~APPE/SI~~ - G.E. Dott.ssa Silvia BIANCHI/ Relazione tecnica d'ufficio del 14/12/2017.

> STUDIO TRIBUTARIO ANFODILLO & FAOTTO

> Venezia, S.Croce 266 - tel 041/2750780 - fax 041/2750781

> Stra, Via Fossolovara 48 - tel 049/9801173 - fax 049/9801174

> P.I.03153920271

> Preg.mo Geom. Rossetto, continuo a segnalarle che il suo numero telefonico non funziona, e quindi Le invio questa mail.

>

> Mi accingo a pubblicare il bando d'asta e a depositare il rapporto riepilogativo iniziale frutto dell'esame degli atti processuali presenti nel fascicolo d'ufficio della procedura in oggetto indicata.

>

> Rilevo che nella risposta al quesito n°12 della Sua relazione 14/12/2017, vale a dire nello "schema identificativo dei beni da porre all'asta", la S.V. introduce pure l'immobile identificato al catasto

fabbricati del Comune di Venezia e contraddistinto dal Fgl 1 mapp 1688 sub 10, **che non risulta essere stato colpito da pignoramento.**

>

> Nella precisazione che mi ha già inviato via mail ad inizio agosto, ho inteso che la scala è stata edificata per permettere l'accesso pedonale dal cavalcavia all'immobile sub. 9 (e viceversa) e che la stessa non ha alcun valore commerciale che possa influire nella valutazione complessiva già resa, ma quello che mi interessa ai fini della commerciabilità dell'immobile oggetto di esecuzione è se, come mi è parso di intendere dalla perizia, la scala sub. 10 sia indispensabile o meno per l'accesso al bene oggetto di pignoramento (sub.9): in sintesi, pertanto, Le chiedo di comunicarmi, stesso mezzo e con cortese urgenza, se secondo il Suo giudizio sia possibile procedere alla vendita del solo sub 9 (raggiungibile ed accessibile a livello stradale) ovvero se il sub 10 possa risultare per qualche ragione di natura funzionale inscindibile dal sub 9 (impedendone il libero accesso), così da impedire la vendita - **se non congiunta** – del solo subalterno pignorato e se la circostanza – in tal caso - influisca sul valore di stima.

>

> Le confermo inoltre che le osservazioni da Lei inviate via mail il 17.7.2018 (delle quali mi ha gentilmente inviato copia) non sono state caricate nel fascicolo telematico (che ho anche oggi visionato) in quanto l'invio parrebbe rifiutato (infatti Lei mi allega solo la ricevuta di invio ma non quella di avvenuta accettazione con cod. 2).

>

> La ringrazio per la collaborazione e porgo cordiali saluti.

>

> dott. Giovanni Anfodillo

> Questo messaggio di posta elettronica ed i suoi allegati sono destinati esclusivamente all'uso della persona o dell'ente a cui sono destinati e potrebbero contenere informazioni riservate o confidenziali in base alla legge. La lettura, diffusione o duplicazione del contenuto del presente messaggio da parte di persone diverse dal suo destinatario o dei suoi incaricati è pertanto severamente vietata. In caso di erronea ricezione da parte di persona diversa dal destinatario in indirizzo, siete pregati di volercelo comunicare immediatamente telefonando al numero 0039-0412750780, oppure restituendoci il messaggio via e-mail al seguente indirizzo studiove@studioaf.it, eliminando il messaggio stesso in modo definitivo dai vostri archivi.

> This electronic mail message and any attached files contain information intended for the exclusive use of the individual or entity to whom it is addressed and may contain information that is proprietary, privileged, confidential and/or exempt from disclosure under applicable law. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any viewing, copying, disclosure or distribution of this making any information may be subject to legal restriction or sanction. Please notify the sender, by electronic mail to studiove@studioaf.it or telephone 0039-0412750780, of any unintended recipients and delete the original message without copies.

Direzione Provinciale di Venezia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: VENEZIA
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VENEZIA		VE	n°civ	1	1688			
Sub	UBICAZIONE via/piazza			Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
2				T			SOPPRESSO	
4	VIA DELLA PILA			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE SCOPERTO COMUNE AI 7-8-9-10	
6				S1-T			SOPPRESSO	
7	VIA DELLA PILA			S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE PARCHEGGIO CONVENZIONATO AD USO PUBBLICO COMUNE AI SUB.4-8-9-10	
8	VIA DELLA PILA	51		T-1 2			UFFICIO PUBBLICO	
9	VIA DELLA PILA			T-1 2-3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
10	VIA DELLA PILA			T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
11	VIA DELLA PILA			T			AREA URBANA DI 506 MQ	

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2018

Dati della richiesta	Denominazione: APE S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di VENEZIA (Codice: L736) Provincia di VENEZIA XXXX. con sede in MESTRE C.F.: XXXXXX

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VENEZIA(Codice L736) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		1	1688	9			in corso di costruz.					VIA DELLA PILA piano: T-1-2-3; VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 85/2016)	Annotazione
2		1	1688	10			in corso di costruz.					VIA DELLA PILA piano: T; VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 85/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio ve/1 del comune di venezia sezione venezia

Immobile 2: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio ve/1 del comune di venezia sezione venezia



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/04/2018 - Ora: 11.18.13

Fine

Visura n.: T101972 Pag: 2

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1XXXXX	con sede in MESTRE	X	XXX*
			(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

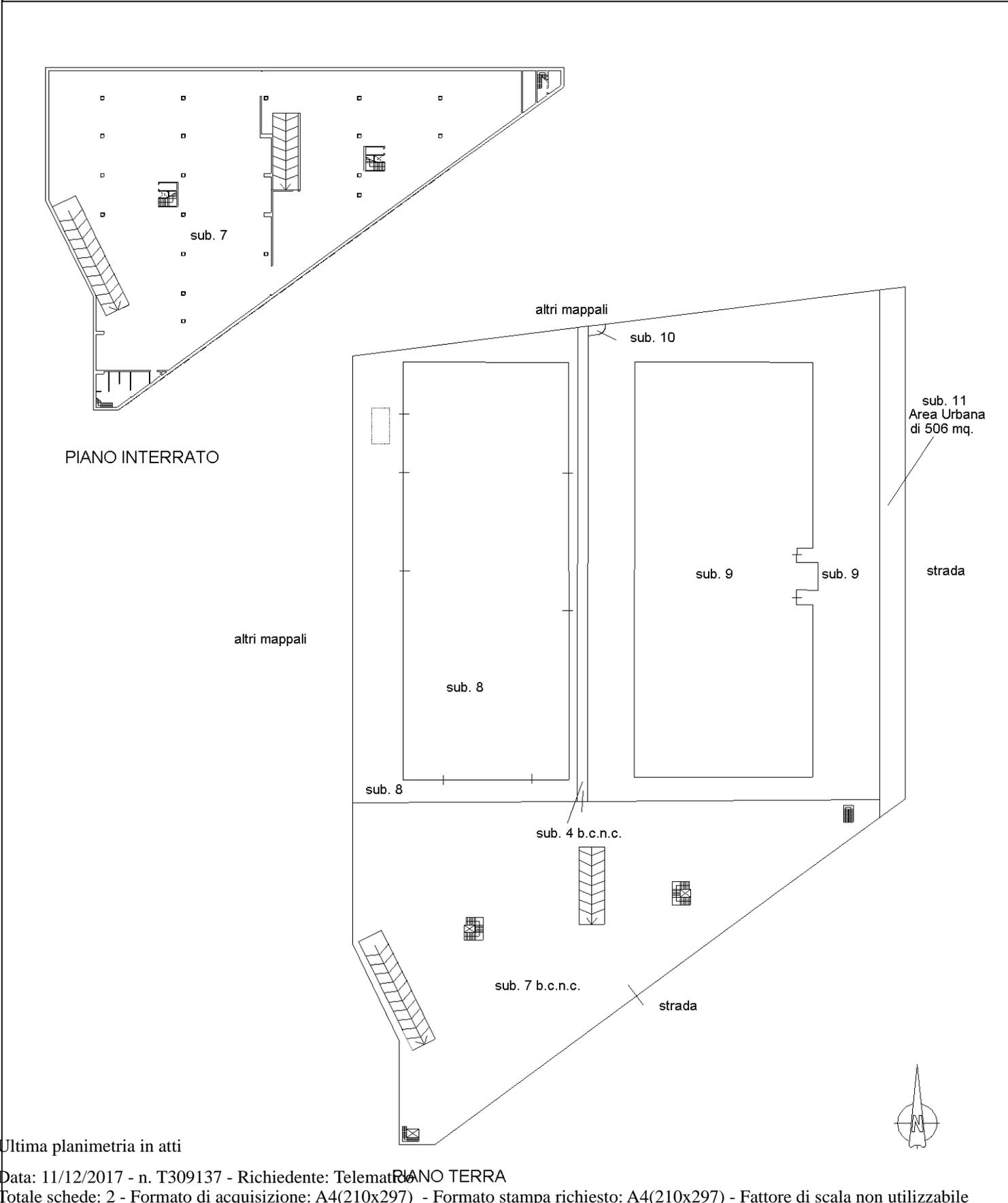
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pavan Levio	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Venezia	N. 758

Comune di Venezia - Venezia	Protocollo n. 000088735 del 03/04/2003
Sezione: VE Foglio: 1 Particella: 1688	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2017 - Comune di VENEZIA (L.736) - < Foglio: 1 - Particella: 1688 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di**

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pavan Levio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia N. 758

Comune di Venezia - Venezia

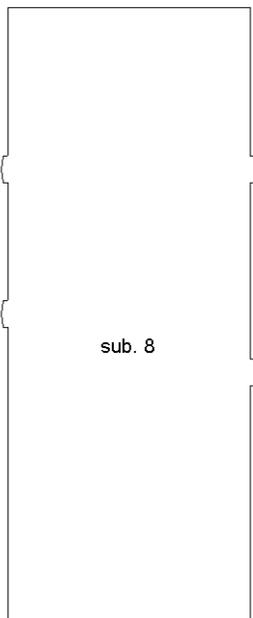
Protocollo n. 000088735 del 03/04/2003

Sezione: VE Foglio: 1 Particella: 1688

Tipo Mappale n. del

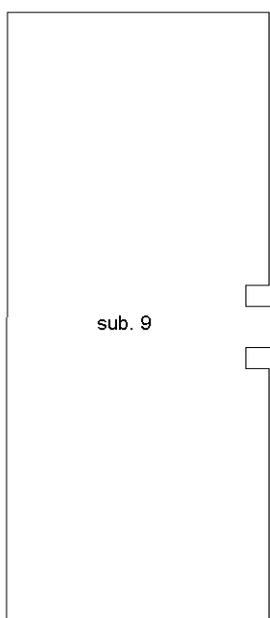
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000

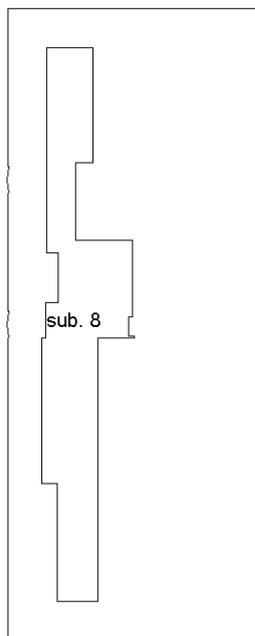


sub. 8

PIANO PRIMO

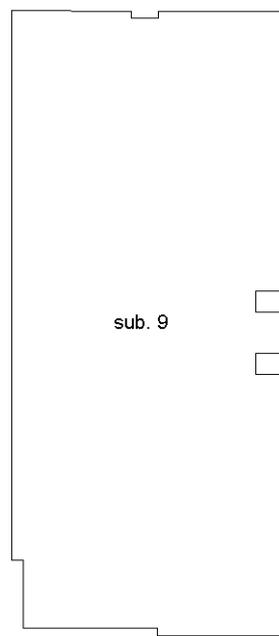


sub. 9

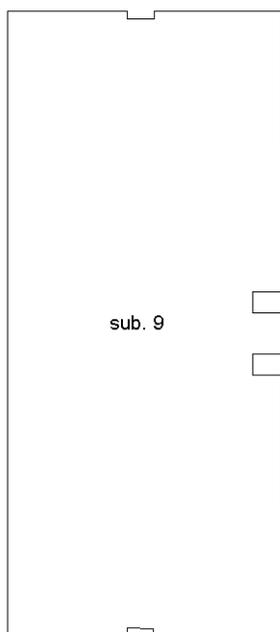


sub. 8

PIANO SECONDO



sub. 9



sub. 9

PIANO TERZO
TERRAZZA



Ultima planimetria in atti

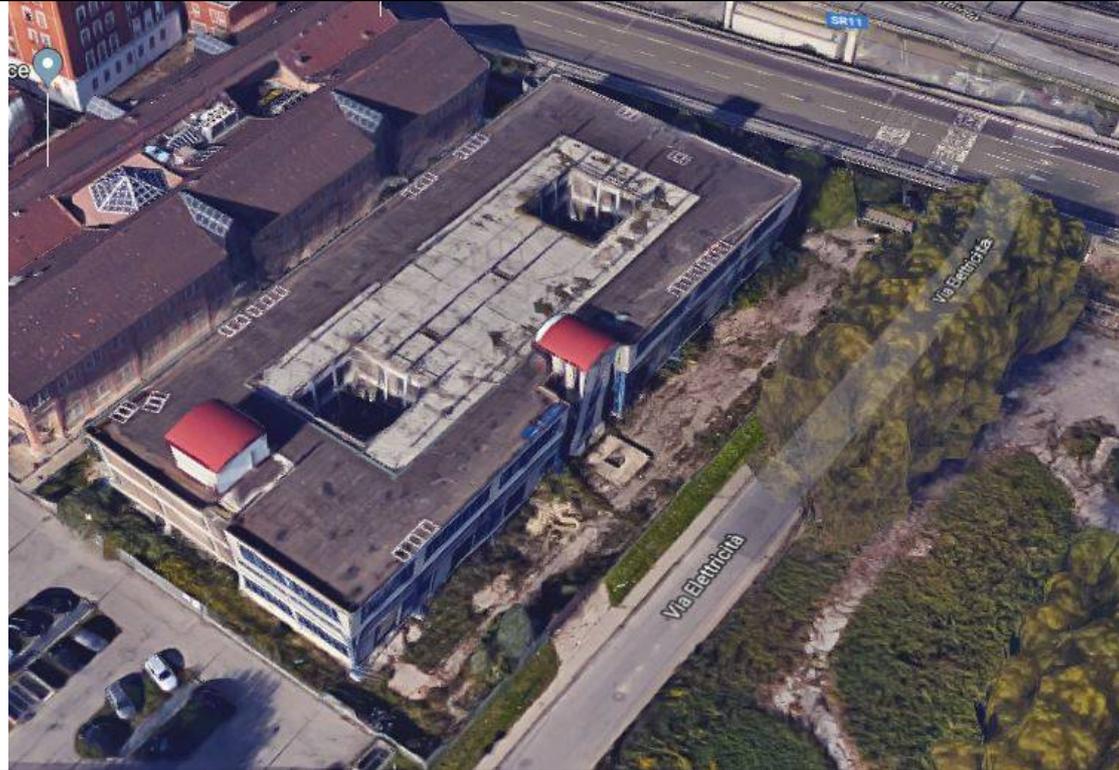
Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
? 0415342464 - ☎ 041610421 - ✉ geomross@inwind.it - SMS 340-0892275

E.I. 603/2016 - BNL c/ XXXXX

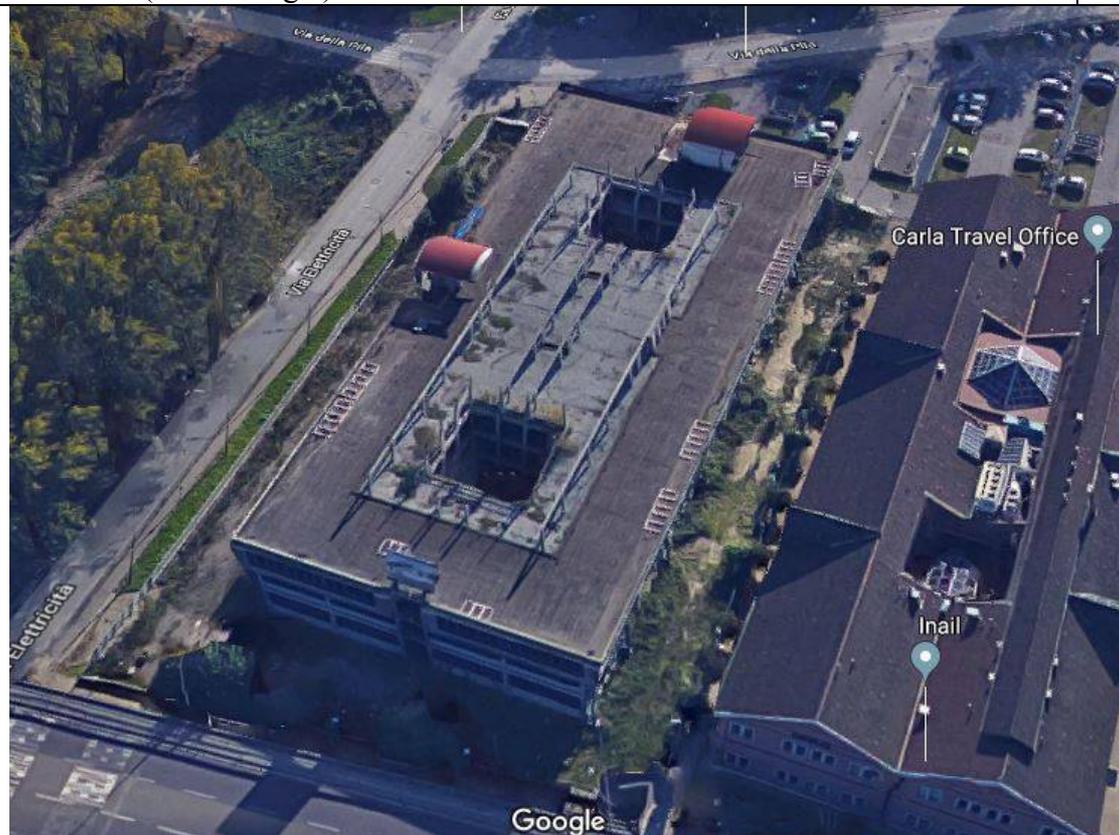
Vista aerea (fonte Google)

1.



Vista aerea (fonte Google)

2.



Note

Timbro / Firma

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
? 0415342464 - ☎ 041610421 - ✉ geomross@inwind.it - SMS 340-0892275

E.I. 603/2016 - BNL c/ XXXX

Vista esterno

3.



Vista esterno

4.



Note

Timbro / Firma

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
? 0415342464 - ☎ 041610421 - ✉ geomross@inwind.it - SMS 340-0892275

E.I. 603/2016 - BNL c/ XXXXXX

Vista esterno

5.



Vista esterno

6.



Note

Timbro / Firma

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
? 0415342464 - ☎ 041610421 - ✉ gmross@inwind.it - SMS 340-0892275

Vista esterno

7.



Vista interno

8.



Note

Timbro / Firma

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
? 0415342464 - ☎ 041610421 - ✉ geomross@inwind.it - SMS 340-0892275

Vista interno

9.



Vista interno

10.



Note

Timbro / Firma

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
? 0415342464 - ☎ 041610421 - ✉ geomross@inwind.it - SMS 340-0892275

Vista interno

11.



Vista interno

12.



Note

Timbro / Firma

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
? 0415342464 - ☎ 041610421 - ✉ geomross@inwind.it - SMS 340-0892275

Vista esterno

13.



Vista esterno

14.



Note

Timbro / Firma

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
? 0415342464 - ☎ 041610421 - ✉ geomross@inwind.it - SMS 340-0892275

Vista esterno 15.



Vista 16.

Note Timbro / Firma



Diego Rossetto <geomross.studio@gmail.com>

I: R: E.I. BNL c/ .. - 603/2016 avanti il Tribunale di Venezia

Studiogale BSA <studiolgale@biscottoeassociati.it>
A: Diego Rossetto <geomross.studio@gmail.com>

13 febbraio 2018 16:32



Egregio Geometra,

faccio seguito alla bozza di perizia per riepilogare le considerazioni svolte dai tecnici della BNL che, dall'analisi della ctu, hanno rilevato alcune incongruità che a loro avviso non trovano riscontro oggettivo nella valutazione del cespite.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica destinato ad uffici ed in corso di realizzazione il cui lo stato lavori accertato è del 45% circa. Il fabbricato in esame è contiguo ad altro speculare già completato e locato all' INPS da molti anni. Il cespite è ubicato in zona a carattere misto ed in posizione strategica per gli sviluppi commerciali ed industriali quali la tangenziale, l'autostrada, la ferrovia e le vie fluviali.

La perizia interna del 2011 è stata redatta sulla base di un accurato sopralluogo ed in virtù di tutta la documentazione urbanistica e le autorizzazioni comunali mentre la relazione non le riporta completamente ma cita solamente le due iniziali risalenti al 2003. Risulta infatti agli atti che, successivamente ai due PdC citati dal Ctù, ne siano stati rilasciati altri tre che di seguito indichiamo: n. 486354 del 2005 (per completamento) - n.335593 del 2009 (variante) – n. 82225 del 2011 (proroga per ultimazione lavori).

La consistenza riportata nella ctu non sembra coerente tanto che il tecnico considera e valuta una superficie di mq. 8.700 mentre dalla nostra perizia la superficie lorda è di mq. 11.540 e la superficie netta vendibile è di mq. 9.085. Tale differenza è da imputare probabilmente al piano destinato ad autorimessa che non è stato conteggiato e valutato dal ctù .

Dal punto di vista estimativo, non trova riscontro il parametro di € 100,00/mq. che non sembra corrispondere nemmeno al valore della sola area edificabile con tali parametri di cubatura ammessa da Convenzione ed autorizzata dal Comune .

Inoltre, da un'analisi dei valori medi OMI per la zona e per la destinazione d'uso "uffici", gli stessi si attestano tra 1.900,00-2.300,00 €/mq. Nel nostro caso ipotizzando un parametro cautelativo di €/mq 1.500,00 trattandosi di intero fabbricato di 9.085 mq commerciali, il valore dell'immobile ultimato potrebbe ritenersi congruo in € 13.600.000,00, valore commerciale di libero mercato, a fabbricato completamente ultimato .

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, si potrebbe ritenere ammissibile la vendita ad un imprenditore che acquisti il cantiere per ultimare le opere , pertanto si dovrebbe decurtare il valore di vendita ad opere finite del margine mediamente utilizzato per l'utile dell'impresa (25%), ne risulta quindi un costo di realizzazione completa dell'immobile che si assume in € 9.500.000,00 in cifra tonda.

Naturalmente, considerato lo stato realizzato al 45% circa, il valore complessivo attuale per un probabile imprenditore, risulterebbe di € 4.200.000,00 ca. (per la completa ultimazione lo stesso imprenditore dovrà sostenere un costo di € 5.300.000,00).

Al valore attuale di € 4.200.000,00, si devono decurtare eventuali adeguamenti strutturali, sebbene non sia variato nella zona di Marghera il grado di sismicità pari a 4 (Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse), oltre a spese tecniche e oneri concessori di proroga dei permessi edificatori . In sostanza, costi generali di ripresa dei lavori che possiamo quantificare in circa il 25-30% del valore allo stato attuale, giungendo così ad un valore di acquisizione dell'immobile di circa € 3.000.000,00, che sembra possa essere il valore del cespite inteso come valore a base d'asta.

In il valore a base d'asta di € 690.000,00 indicato nella CTU risulta non in linea con le osservazioni sopra riportate.

La prego di tenere conto delle considerazioni di cui sopra nella stesura della perizia definitiva.

Con i migliori saluti



Avv. Lucia Scognamiglio
Senior Partner
Patrocinante in Cassazione

Studio Legale BSA
Biscotto Scognamiglio e Associati

iscognamiglio@biscottoeassociati.it

<http://www.consalliance.com/>

[Via G. Pisanelli, 40 - 00196 Roma](#)

tel +39 06.36000635 r.a.
fax +39 06.36000636

ConsAlliance

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. Ne è vietato qualsiasi uso, diffusione, distribuzione o riproduzione – anche solo parziale - da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto (compresi eventuali files allegati) senza farne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze, anche ai sensi e per gli effetti di cui al DLgs 196/2003.

This e-mail contains confidential and privileged information. It is only intended for the individual or entity to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, any disclosure, distribution, copying or printing of this e-mail is strictly prohibited by law. If you receive this e-mail by mistake, please destroy it and inform the sender.

Da: Diego Rossetto [mailto:geomross.studio@gmail.com]

Inviato: venerdì 15 dicembre 2017 12:42

A: Studiolegale BSA

Oggetto: Re: R: E.I. BNL c/ XXXX- 6 03/2016 avanti il Tribunale di Venezia

Buongiorno,

Nessun problema.

Sono a disposizione per un incontro in loco con i vs. Tecnici così da meglio spiegare il mio punto di vista.

Cordialmente

Rossetto

Il 15 dic 2017 12:34 PM, "Studiolegale BSA" <studiolegale@biscottoeassociati.it> ha scritto:



Gentile Geometra

la BNL si aspettava una valutazione nettamente superiore e sta quindi procedendo ad una verifica con i propri tecnici: La prego della cortesia di attendere per il deposito dell'elaborato definitivo per consentire alla BNL tali accertamenti.

Con i migliori saluti



Avv. Lucia Scognamiglio
Senior Partner
Patrocinante in Cassazione

Studio Legale BSA
Biscotto Scognamiglio e Associati

lscognamiglio@biscottoeassociati.it

<http://www.consalliance.com/>

[Via G. Pisanelli, 40 - 00196 Roma](#)

tel +39 06.36000635 r.a.

fax +39 06.36000636

ConsAlliance

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. Ne è vietato qualsiasi uso, diffusione, distribuzione o riproduzione – anche solo parziale - da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto (compresi eventuali files allegati) senza farne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze, anche ai sensi e per gli effetti di cui al DLgs 196/2003.

This e-mail contains confidential and privileged information. It is only intended for the individual or entity to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, any disclosure, distribution, copying or printing of this e-mail is strictly prohibited by law. If you receive this e-mail by mistake, please destroy it and inform the sender.

Da: Diego Rossetto [mailto:geomross.studio@gmail.com]

Inviato: giovedì 14 dicembre 2017 19:36

A: Diego Rossetto

Oggetto: E.I. BNL c/ XXXX- 6 03/2016 avanti il Tribunale di Venezia

Buonasera,

allego alla presente bozza della relazione peritale.

Resto in attesa di osservazioni o commenti

Cordialmente

Rossetto

--

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

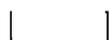
Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274

Tel 041/5342464 - E-mail geomross.studio@gmail.com

Consulenze tecniche ed impiantistiche - Stime - Gestioni immobiliari

CTU Corte Appello e Tribunale Venezia

Le informazioni contenute nella presente e-mail possono avere contenuto riservato e sono dirette esclusivamente al destinatario e l'abusivo utilizzo delle stesse sarà perseguito a norma di legge; in caso di errata o incompleta trasmissione, si prega cortesemente di chiamare il n. 0039-0415342464.

 Mail priva di virus. www.avast.com

OSSERVAZIONI PRELIMINARI ALLA RELAZIONE

Il sottoscritto geom. Diego Rossetto, libero professionista con studio in Mestre - Via Milano 11, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Venezia al n° 1540, quale Perito Estimatore nell'E.I. 603/2016 promossa da BNL c/ XXXX, nel riscontrare le osservazioni preliminari formulate dalla Banca alla relazione relativa al bene oggetto di perizia (All, x), di precisa quanto segue:

- 1) Pur convenendo che l'immobile di cui trattasi è contiguo ad un altro oggi locato all'INPS, si rileva che non appare comparabile da un punto di vista estimativo un edificio completato da anni (e quindi locato) con uno allo stato di grezzo elementare ed avente diversa impostazione (es. 4 piani anziché 2, il che implica una superficie da utilizzare/locare quasi doppia, cosa non facile da collocare sul mercato in un periodo ove abbondano analoghi spazi, sia in vendita che in locazione).

A questo si aggiunga che il mercato immobiliare è solo adesso in fase di modestissima ripresa dopo il pesante crollo (sia di interesse che di valutazione) avvenuto in seguito alla crisi del 2008/2009, al notevole incremento della tassazione degli immobili in seguito alla manovra economica del 2011-2012 ed alla sovrapproduzione edilizia caratteristica degli anni antecedenti la crisi.

- 2) Poiché lo stato di realizzazione del fabbricato è quello di un grezzo basilare (manca infatti il completamento anche strutturale dell'ultimo piano e della relativa copertura, ampia parte dei serramenti esterni, intonaci e pavimenti, tutte le tramezzature, tutta l'impiantistica...) non appare condivisibile attribuire una percentuale di eseguito pari al 45%, ma una più realistica del 30%.

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
Tel 041/5342464 - E-mail geomross.studio@gmail.com

Consulenze tecniche ed impiantistiche - Stime - Gestioni immobiliari

- 3) Si concorda con l'elenco delle concessioni e varianti, ma di fatto il cantiere è fermo dal 2009 e non risultano richieste di sospensione.
- 4) La consistenza indicata in perizia è ritenuta corretta poiché il piano destinato ad autorimessa citato nelle osservazioni è stato considerato come standard urbanistico (creazione area di parcheggio di mq 4322 da destinare ad uso pubblico) poi identificato dal sub 7 – BNC comune ai sub 4-8-9-10; trattasi di un bene che non è stato oggetto di ipoteca o pignoramento e conseguentemente non è compreso nella stima del fabbricato.
- 5) Il valore di € 100/mq considera l'ipotesi estimativa del solo terreno edificabile in zona dedotte le spese di demolizione dell'esistente edificio (per giungere ad una nuova edificazione coerente con le esigenze di un eventuale acquirente), dal momento che non sono note né prevedibili le concrete possibilità di proficuo riutilizzo di quanto così edificato (peraltro non suscettibile di diversa destinazione d'uso poiché a sud del cavalcavia di Mestre).

A conferma di quanto sopra si osservi che lo stabile è nello stato attuale da circa 10 anni senza alcun positivo sviluppo o modifica.

- 6) La valutazione OMI (da 1800 a 2200 €/mq lordi) costituisce indubbiamente un parametro che può essere utilizzato per stimare un bene, ma deriva da una media dei valori di compravendita ordinari reperiti nella zona; fermo restando che non si sono reperiti atti di acquisto recenti di edifici esclusivamente direzionali nella zona aventi superficie di 7-8000 mq (che certamente esulano dall'ordinarietà di mercato sia per quel che concerne le dimensioni che le attuali richieste), si fa notare come la normale pezzatura di tali beni sia compresa fra i 70 ed i 150 mq (raramente 200 – 250 mq) e che è a tale dimensione che si riferiscono le quotazioni OMI (per beni in ottime condizioni).

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
Tel 041/5342464 - E-mail geomross.studio@gmail.com

Consulenze tecniche ed impiantistiche - Stime - Gestioni immobiliari

E' da tempo in vendita una porzione di 1500 mq di un vicino complesso edilizio ad uso uffici e completamente locato con un reddito dichiarato annuo del 7%, ad un prezzo di € 1800/mq, mentre gli uffici di minori dimensioni liberi e completamente ristrutturati (inferiori ai 200 mq) hanno quotazioni di circa 1400 €/mq.

E' opinione dello scrivente CTU che non sia possibile paragonare tali realtà (finite, funzionanti e – in un caso – già produttrici di reddito) e quindi le relative quotazioni OMI con quella in esame, poiché l'esborso economico per l'acquisto ed il completamento di una tale volumetria a destinazione vincolata (in assenza di un certo acquirente o di un affittuario consono a tale grande superficie) rappresenta un elevato rischio d'impresa difficilmente sopportabile da un imprenditore diverso dallo Stato o altra analoga istituzione (che comunque tende sempre più a riutilizzare per accorpate uffici e sedi istituzionali i beni demaniali di grandi dimensioni dismessi o sottoutilizzati, quali ad esempio le caserme).

La conferma di quanto sopra la si ha osservando per l'appunto che da circa 10 anni nulla nell'edificio è stato completato, non ci sono stati trasferimenti di proprietà dell'immobile e che fin dagli anni 2000 si sono verificati vari accorpamenti di enti in edifici già esistenti o realizzati ex novo (vedi Guardia di Finanza, Agenzia delle Entrate, Tribunale dei Minori INPS, ..)

Si può convenire con la tesi economica prospettata dalla Banca qualora l'immobile fosse collocato dalla parte opposta del cavalcavia di Marghera (o comunque non nella zona industriale di Marghera), essendo ivi fattibile il cambio di destinazione d'uso da direzionale ad alberghiero/ricettivo; si veda l'esempio dell'albergo/ostello da 320 camere sorto al posto dell'ex Vempa o il contiguo ampliamento in fase di costruzione per complessivi 1700 posti letto,

Studio Tecnico geom. DIEGO ROSSETTO

Via Milano 11 - 30172 MESTRE-VE ♦ P.I. 02281540274
Tel 041/5342464 - E-mail geomross.studio@gmail.com

Consulenze tecniche ed impiantistiche - Stime - Gestioni immobiliari

realizzato demolendo gli ex uffici dell'Agencia delle Entrate (trasferite nel centro direzionale di Marghera/Panorama).

Altrettanto dicasi per altre progettate grandi realtà alberghiere, tutte però esterne alla zona industriale di Marghera (per intenderci, quella compresa fra Via Fratelli Bandiera, la SR 11 ed il cavalcavia di San Giuliano).

Poiché allo stato non è previsto o prevedibile alcun cambio di destinazione d'uso, per le motivazioni fin qui esposte si ritiene di confermare la valutazione espressa in perizia.

Mestre 20/3/2018

geom. Diego Rossetto




N=-52900

E=-33400

Comune: VENEZIA/A
 Foglio: 1
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 6-Dic-2017 19:55:6
 Prot. n. T379200/2017

1 Particella: 1688

Ispezione telematica

Ispezione n. T105729 del 06/04/2018

per denominazione
Richiedente RSSDGI**Dati della richiesta**Denominazione:
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 05/04/2018
Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 15/04/1997

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1978

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi7.
Con sede in VENEZIA (VE)
Codice fiscale *

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 05/04/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 15/04/1997

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2000 - Registro Particolare 12749 Registro Generale 19105
Pubblico ufficiale SANDI MASSIMO-LUIGI Repertorio 21399 del 11/04/2000
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in VENEZIA(VE)
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2000 - Registro Particolare 24325 Registro Generale 37286
Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Repertorio 64628 del 14/12/2000
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE DI PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA

Ispezione telematica

Ispezione n. T105729 del 06/04/2018

per denominazione

Richiedente RSSDGI

Immobili siti in VENEZIA(VE)
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2001 - Registro Particolare 3184 Registro Generale 17325
Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Repertorio 66467 del 07/06/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in VENEZIA(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4545 del 30/10/2001 (ATTO DI QUIETANZA PER EROGAZIONE IN CONTO MUTUO CHE NON ENTRA IN AMMORTAMENTO)
 2. Annotazione n. 1493 del 03/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2003 - Registro Particolare 23258 Registro Generale 36663
Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Repertorio 74809 del 17/09/2003
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE GRATUITA DI VINCOLO PERPETUO AD USO PUBBLICO
Immobili siti in VENEZIA(VE)
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2003 - Registro Particolare 23259 Registro Generale 36664
Pubblico ufficiale RUBINO VINCENZO Repertorio 74809 del 17/09/2003
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE GRATUITA DI VINCOLO PERPETUO AD USO PUBBLICO
Immobili siti in VENEZIA(VE)
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2005 - Registro Particolare 3278 Registro Generale 14282
Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 60542/15398 del 07/04/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in VENEZIA(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3017 del 20/04/2005 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 5365 del 16/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 2758 del 09/07/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
 4. Annotazione n. 2759 del 09/07/2012 (QUIETANZA E CONFERMA)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/2008 - Registro Particolare 6304 Registro Generale 10269
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 63676/27246 del 18/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Ispezione telematica

Ispezione n. T105729 del 06/04/2018

per denominazione

Richiedente RSSDGI

-
- Immobili siti in SAN DONA' DI PIAVE(VE)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2008 - Registro Particolare 2237 Registro Generale 10270
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 63677/27247 del 18/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SAN DONA' DI PIAVE(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 5325 del 26/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2009 - Registro Particolare 17973 Registro Generale 29279
Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 72153/23438 del 05/08/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN DONA' DI PIAVE(VE)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/2016 - Registro Particolare 111 Registro Generale 738
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 132/2016 del 08/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAN DONA' DI PIAVE(VE), VENEZIA(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2017 - Registro Particolare 350 Registro Generale 570
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 8218 del 11/11/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VENEZIA(VE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 785 del 13/01/2017
12. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2017 - Registro Particolare 785 Registro Generale 1176
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 8218 del 11/11/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VENEZIA(VE)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 350 del 2017

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/04/2018 Ora 11:28:55
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente RSSDGI

Ispezione n. T105729 del 06/04/2018

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1978

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.